

Paolo Parisi

Tribunale di Catania, Sezione Fallimentare – Concordato preventivo [redacted] in liquidazione - NUCP R.G. 6/2017
RELAZIONE DI C.T.U. SUPPLETIVA PER ESTENSIONE INCARICO DA LL.GG. E RETTIFICHE

CN = Parisi Paolo
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Catania 80000750879
C = IT

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato preventivo proposto da

NUCP R.G. 6/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA SUPPLETIVA

Il sottoscritto dott. ing. Paolo Parisi, nominato consulente tecnico della procedura in epigrafe per stimare *il compendio immobiliare offerto ai creditori, compresi i beni immobiliari conferiti dal Sig. [redacted] col vincolo di destinazione*, con pec del 12.3. 2019 ha avuto esteso l'incarico dai Liquidatori Giudiziali per *stimare e valutare gli altri beni immobili di cui la proponente è titolare*, oltre a quelli oggetto delle *relazioni di stima 1^a tranche* - da ora abbreviato *RdS1*- e *2^a tranche*, abbreviato *RdS2*.

Secondo quanto emerso, tale compendio immobiliare residuo sarebbe composto da immobili così caratterizzati, tutti ubicati a Catania:

- imm.1.* unità collabente in via S. G. La Rena, censita al foglio 39, particella 1807 sub.2;
- imm.2.* terreno foglio 39 particella 2088 di mq.5361;
- imm.3.* terreno foglio 9, particella 134;
- imm.4.* terreno foglio 39, particelle 766-767;
- imm.5.* unità foglio 31, particella 343 sub.2 C/2;
- imm.6.* terreno foglio 39, particella 1434;
- imm.7.* beni in via Don Giacomo Alberione, indicati in catasto al foglio 39 particella 1543 subb.1-2-5-7-11-12-13-14-15-16-17-20-21, in quanto questi ultimi subalterni (20-21) derivano dal sub.10 che è stato soppresso;
- imm.8.* impianto di distribuzione carburanti locato alla [redacted] spa in forza di contratto di locazione del 10/6/2013, per come comunicato dal liquidatore della [redacted]

In esito agli accertamenti effettuati dallo scrivente C.T., si esplicita quanto sintetizzato nella *pre-relazione suppletiva* del 28 giugno u.s. riguardo ai beni immobiliari sopra elencati (v. *ALLEGATO AA1_6*).

IMM.1. -La *particella 1807 sub.2* del *foglio 39* risulta in testa alla [REDACTED] ed è già stata esaminata nella stima del *cespite n.2* dell'*asset n.11* (v. *TABELLA SP.11/1* in *RdS1*, pag. 119).

Tale *subalterno 2* è stato costituito a seguito della soppressione della *particella 85* al CEU, in forza del provvedimento del 04/11/2016 prot. n.0278758 predisposto dall'ufficio per l'allineamento delle mappe (v. *FIGURA LG.1*, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATI B1_11_pag.3* - *B4_11_pagg.2-3*).

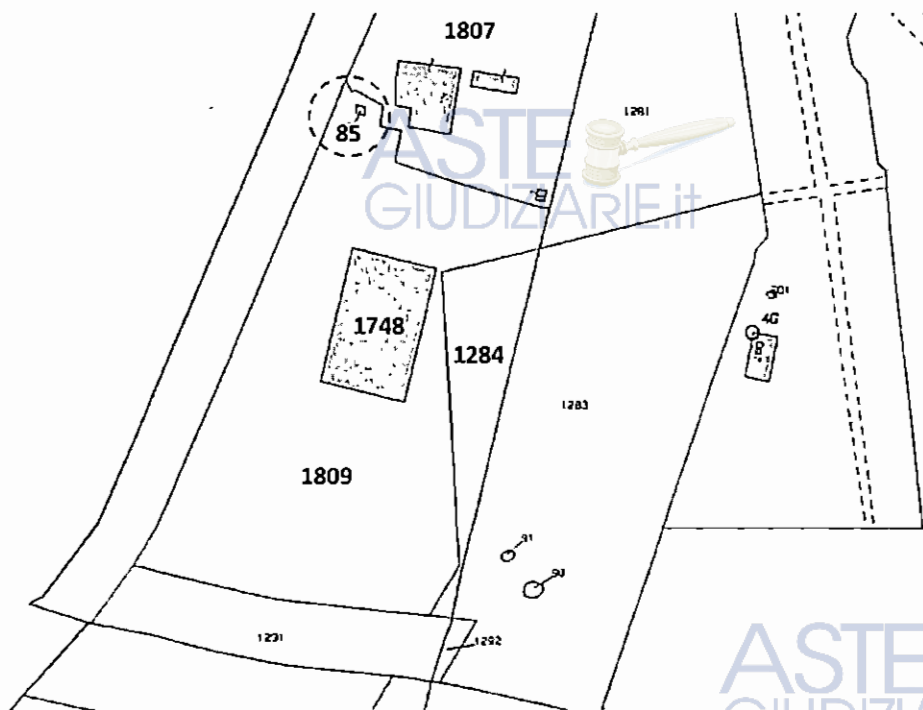


FIGURA LG.1 –estratto di mappa del foglio 39, anno 2011

Infatti, dall'esame del corrispondente estratto di mappa attuale (v. *FIGURA LG.2*) si evince che la proponente (intestataria) ha soppresso la suddetta part.

n.85 (originaria) soltanto al Catasto Terreni, trascurandone la cancellazione al Catasto Fabbricati, che comunque sarebbe stato opportuno attuare al momento della costituzione dell'*u.i.u.* (censita quale) *part.1807 sub.1*, destinata ad ufficio, avvenuta con atto del 28/4/2009, prot. n.0228305 (v.

ALLEGATO B1_11, pag.5).

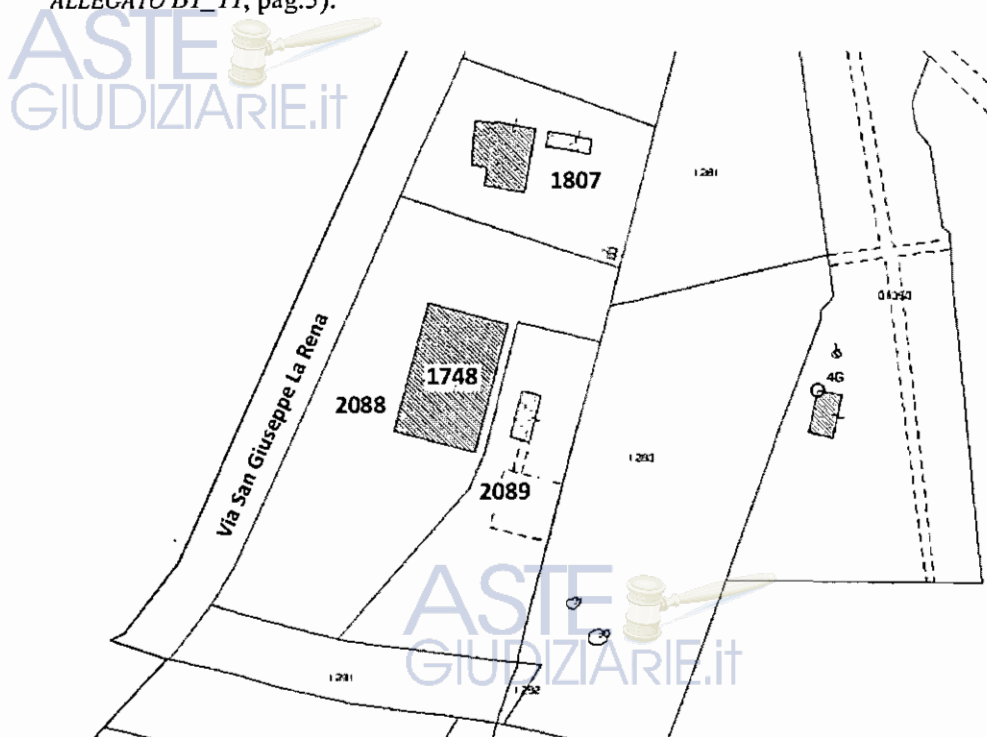


FIGURA LG.2 –estratto di mappa del foglio 39, attuale

Di fatto, l'unità collabente in esame (*ex rudere*) è stata demolita e la correlata area di sedime è stata assorbita dal *piazzale* (corte) pertinenziale della *part.1807 sub.1*, valutata nella *RdS1* come pertinenza esterna "*di ornamento*" dell'unità principale del CESPITE2 (*CSP.11.2*) dell'*Ass.11* (v. pagg. 115÷134).

IMM.2. -Il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni dalla *particella n.2088* (v. FIGURA LG.2), di consistenza pari a $5361 m^2$, rientra tra i beni immobili in capo alla [redacted] (v. ALLEGATO B1_20),

che però non figura inserito nel piano di concordato preventivo, né è stato oggetto della *valutazione* del patrimonio immobiliare della proponente, curato dalla società “[redacted]”.

Pertanto, sussistono i presupposti affinché in questa relazione suppletiva questo C.T. valuti il terreno *part.2088*, che individua come « *Asset n.20* ».

IMM.3. -Dalla visura catastale storica risulta che la *particella n.134* del foglio *n.9* è stata soppressa con provvedimento del 07/7/2014 (prot. 10077.1/2014), adottato dall’ufficio per bonifica dell’identificativo catastale (v. *ALLEGATO B1_0*).

Per di più, la particella n.134 non è rappresentata nel foglio di mappa n°9.

In ogni modo, dalla predetta visura storica si deduce che la società proponente non compare tra coloro che sono stati intestatari dell’immobile, a far data dall’impianto meccanografico del 26/5/1984.

Pertanto, tale bene non rientra nel patrimonio immobiliare della proponente.

IMM.4. -I due tratti triangolari di terreno identificati dai *mappali 766-767* del foglio *n.39*, di consistenza pari rispettivamente a *56 m²* e *15 m²*, sono stati già esaminati nella *RdSI*, all’interno dell’asset n.05 (v. pag. 72, righe 1-2), in cui sono stati valutati in quanto porzioni dell’area libera interna, denominata piazzale «PZL».

Ritenuta l’opportunità di estendere la ricerca all’origine dei due terreni in esame, questo C.T. ha operato la *consultazione cartacea* dei fogli di mappa catastali di impianto, risalenti alla fine del secolo 1800 (in scala 1:4000) ed all’anno 1938 (scala 1:1000), da cui sono emerse, tra l’altro, circostanze che implicano una rettifica degli *asset nn.05-09* in ordine ai confini ed al valore

stimato, che verrà esplicitata nel successivo specifico capitolo.

IMM.5. -L'*unità immobiliare urbana* allibrata al Catasto Fabbricati, al *foglio n.31, particella n.343, sub. 2, cat. C/2* (magazzini e locali di deposito) è stata valutata nella *RdSI* (da pag.81 a pag.94), in quanto rappresenta una delle due distinte unità componenti l'*asset immobiliare n.06*, denominato «*Capannone via delle Salette*».

Specificatamente, nella relazione l'unità in esame è stata identificata come «*CAP.A*» ed il suo più probabile valore venale è stato stimato pari ad €.158.500.00.

IMM.6. -Il lotto registrato al Catasto Terreno al *foglio 39/A, particella n. 1434*, di consistenza pari a *712 m²*, ricade in “SEDE STRADALE DI PIANO” ed è sede della Via Don Giacomo Alberiore, ad uso pubblico (v. *ALLEGATO B4_09*).

Dalla correlata visura storica catastale, tale particella terriera risulta ancora intestata alla società proponente (v. *ALLEGATO B1_0*) e non è stata inclusa nel piano di concordato.

Si ritiene che l'area in questione non sia stata inserita nel piano perché, con la sottoscrizione del verbale di “CONSEGNA DI LINEE E QUOTE STRADALI” n° 22/1967 del 21/4/1967, i dante causa della società in concordato (a quel tempo proprietari) l'hanno destinata all'*uso pubblico*, in quanto porzione «*ricadente in sede stradale*» della particella n. 360/a (v. *FIGURA LG.3*, tratto campito in giallo contrassegnato con 1434), oggetto dell'istanza per il rilascio del verbale *de quo*, presentata in data 24/11/1966 e registrata con prot.n. 60614/66.

Infatti, all'atto della firma del verbale di "Consegna di Linee e Quote stradali" i proprietari hanno assunto vari impegni ed in particolare quello sub.3, che così recita: «Il proprietario del terreno deve destinare immediatamente all'uso pubblico, perfezionando nei modi e termini di legge la relativa cessione, tutto il terreno di sua proprietà che in base al presente assegno di linea ricade in sede stradale, rinunciando a qualsiasi indennità da parte del Comune per la destinazione predetta, in relazione al disposto dell'art.24 della legge 1-8-1942, n.1150».

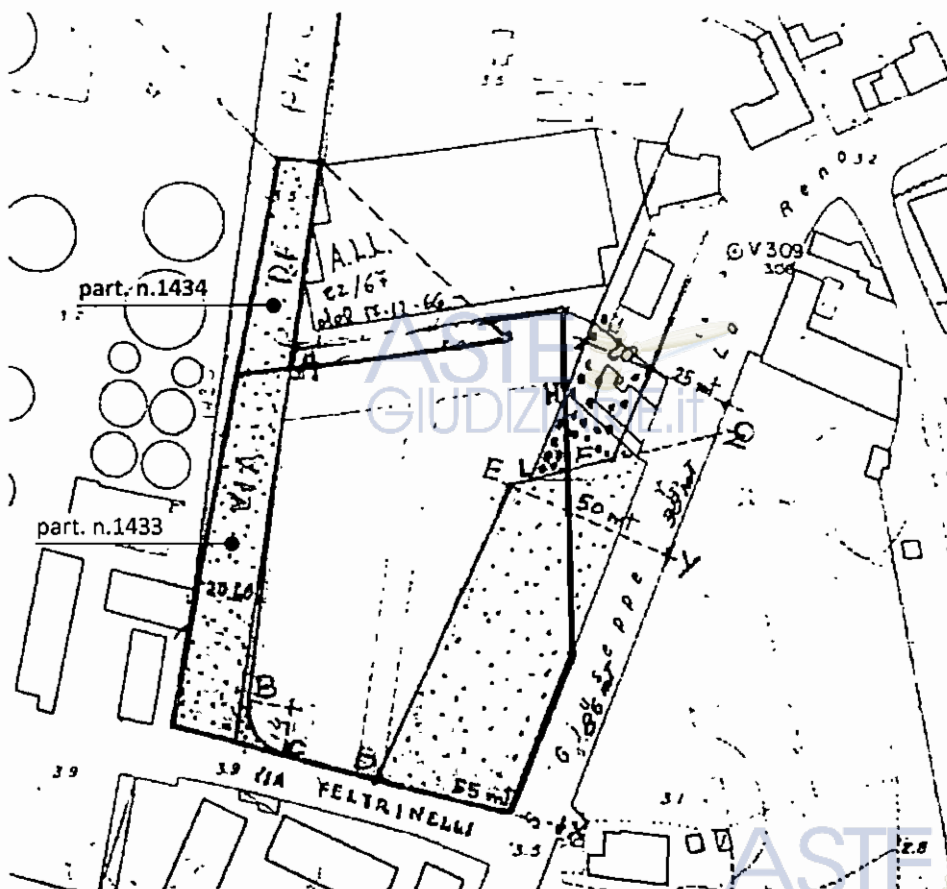


FIGURA LG.3 –estratto del verbale Assegno di Linee 627/1988, del 25/10/1991

Ebbene, ad oggi la relativa cessione non è stata perfezionata, per cui il terreno è ancora intestato alla società proponente, pur essendo stato

destinato ad uso pubblico.

Ad ogni modo, il terreno distinto dal mappale 1434 non si ritiene commerciabile, essendo stato destinato ad uso pubblico da oltre mezzo secolo (21/4/1967) quale strada, sicché non si procederà alla stima, salvo diverso avviso degli organi della procedura.

IMM.7. -In ordine all'ASSET N.07, indicato nel piano di concordato come «Motorizzazione», ubicato in via Don Giacomo Alberiore n.4, si conferma che oggi è formato da n°13 beni immobili a destinazione plurima, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 1543, subalterni nn. 1-2-5-7-11-12-13-14-15-16-17-20-21, oltre che dai BCNC (beni comuni non censibili) contraddistinti dai subb.6-9-18-19 (v. elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornati, ALLEGATO B3_07).

Segnatamente, i subalterni 20 e 21 derivano dal frazionamento e dal parziale cambio di categoria (da ufficio a lavanderia) di una porzione del sub.10, poi soppresso (v. ALLEGATO B1_07+).

Il conseguente aggiornamento della tabella dei parametri catastali delle uu.ii.uu. componenti l'asset in esame è riportato nel successivo capitolo predisposto a rettifica.

Sono state pure acquisite in atti le planimetrie catastali riproducenti le due nuove unità immobiliari frazionate (v. ALLEGATI B2_07/20-21).

Tenuto conto che la variazione dello stato dei luoghi sopra descritta era già stata rilevata da questo C.T. durante i sopralluoghi peritali e che, quindi, fin dalla stesura della prima pre-relazione (22.02.2018) la valutazione del più probabile valore venale del plesso multi destinazione «Motorizzazione» è

stata condotta in base all'attuale suddivisione in due *uu.ii.uu.* (subb.20-21) dell'unità originaria (sub.10), il conseguente aggiornamento catastale non ha determinato alcuna variazione del prezzo globale dell'*asset immobiliare n.07*, che rimane monetizzato pari ad €.12.490.000,00 (euro dodicimilioni quattrocentonovantamila/00, v. RdS1, pagg.94-95).

IMM.8. -L'appezzamento di terreno del *foglio n.39/A, particella n.2089*, di forma irregolare e di estensione uguale a *3.316 m²*, è intestato alla società proponente ed è stato da questa concesso in locazione alla [redacted], in forza del contratto (di affitto) del 10/6/2013, per la durata di anni ventiquattro (24), con decorrenza dal 1° luglio 2013.

Sul terreno locato, la società conduttrice ha edificato a proprie «cura e spese» il complesso commerciale composto dall'impianto di distribuzione carburanti (IDC), corredato di locale commerciale (chiosco), autolavaggio nonché piazzale, pensilina e corpi accessori.

Tuttavia, il terreno *de quo* non è stato oggetto della *valutazione* del patrimonio immobiliare affidata dalla proponente alla società "[redacted]".

Pertanto, in questa relazione suppletiva questo C.T. valuterà il *terreno part.2088*, che individua come «*Asset n.19*».

Al fine di procedere alla stima, il sottoscritto C.T. ha richiesto alla Liquidazione la necessaria redditività annuale del bene (v. *ALLEGATO AA1/5*).

IN DEFINITIVA, i cespiti immobiliari «*IMM.1-4-5-7*» sono stati già stimati nella *RdS1*; il cespite «*IMM.3*» non rientra nell'effettiva possidenza della

[redacted] in liquidazione, così come lo «*IMM.6*», per quanto sopra

spiegato.

Con la presente *relazione suppletiva* sono da valutare soltanto i due cespiti immobiliari «*IMM.8*» ed «*IMM.2*», non ricompresi nel piano ed individuati ordinatamente quali *Asset nn. 19-20*.

Come avanti rappresentato, a seguito delle variazioni catastali attuate e degli accertamenti catastali suppletivi condotti, occorre rivedere *a)* sia i confini sia il prezzo dell'*asset n.05* nonché *b)* la tabella riepilogativa dei dati catastali delle uu.ii.uu. dell'*asset n.07* e *c)* i confini dell'*asset n.09*, le risultanti modifiche sono esplicitate nell'apposito capitolo di "*rettifica*".

Di talché, questa *relazione di stima suppletiva* è compilata secondo il seguente indice:

⇒ le Operazioni di Consulenza peritale:.....	pag. 9
⇒ la Risposta al Quesito:.....	pag. 10
▶ Ass.19 "Terreno locato a [REDACTED]"	pag. 11
▶ Ass.20 "Area libera part.2088"	pag. 21
▶ Rettifica degli asset immobiliari già stimati	pag. 26
⇒ le Conclusioni	pag. 32
⇒ gli Allegati	pag. 34

le Operazioni di Consulenza peritale

Individuati i cespiti immobiliari da stimare, non ricompresi nel piano di concordato preventivo, sono state condotte le dovute indagini peritali volte a conoscere la situazione catastale, lo stato di fatto attuale, la provenienza, la consistenza, la situazione edilizia ed amministrativa dei cespiti residui, onde determinarne il più probabile valore venale.

Operate le visure catastali ed acquisite le correlate planimetrie per via telematica (v. *ALLEGATI B1_19/20-B2_19-B4_20*), il sottoscritto C.T. ha

formulato al S.U.E. del comune di Catania istanza di accesso ai documenti amministrativi, giusta pec del 23.3.2019, prot.n.104411 (v. ALLEGATO AA2_19A). Avuta notizia dell'esito della ricerca delle pratiche edilizie svolta dal tecnico istruttore amministrativo, con pec del 23.5.2019 prot.n.186323 (v. ALLEGATO AA2_19B), il 29 maggio ha potuto prendere visione degli atti depositati presso l'archivio comunale progetti cd. "Cibalino", concernenti l'asset n.19 (v. ALLEGATI B8_19).

Dopo di che, giorno 7 giugno ha effettuato l'accesso alla documentazione depositata presso il comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Catania, relativa alla pratica VV.F. n.23950, concernente anch'essa l'area di distribuzione carburanti, asset n.19 (v. ALLEGATO AA3_19).

Indi, giorno 13 giugno questo C.T. si è recato all'Ufficio del Territorio dell'AdE di Catania, servizio di Consultazione cartacea catastale per acquisire notizie tecniche e prendere visione dei fogli di mappa di impianto (storici) correlati ai beni immobili oggetto di stima (v. ALLEGATO AA4).

In ultimo, il dì 19 giugno 2019 ha eseguito i sopralluoghi peritali nei cespiti immobiliari da stimare, accompagnato dal liquidatore [REDACTED] e dal collaboratore di fiducia [REDACTED], già autorizzato dal G.D. con provvedimento del 29.01.2018.

E' stato ispezionato dettagliatamente ogni bene immobiliare, effettuando rilievi topografici e riprese fotografiche (v. ALLEGATI D.05+_19-20).

la Risposta al Quesito

Questa relazione di stima suppletiva mantiene la metodologia estimativa, le fonti e le convenzioni nonché la struttura di compilazione adottate

nelle relazioni di stima *RdS1* ed *RdS2*.

Pertanto, è articolata nei due (2) *capitoli* integrativi denominati «*Ass.19*»

ed «*Ass.20*», in ragione dei due *asset immobiliari* ancora da stimare.

In più, è stato aggiunto il capitolo intitolato “*Rettifica degli asset immobiliari già stimati*”, all’uopo predisposto per gli asset nn. 05-07-09, per i motivi avanti spiegati.

Infine, l’ultima TABELLA compendia i più probabili prezzi di mercato degli *asset del patrimonio immobiliare* intestati alla precedente, inclusi gli *asset immobiliari* (nn.16-17) conferiti dal socio [redacted], valori aggiornati secondo quanto argomentato in questa relazione.

► **Asset 19 «Terreno locato a [redacted], commerciale:**

Area di sedime dell’impianto di distribuzione carburanti (IDC) sito a Catania in San Giuseppe la Rena, S.P. Asse dei servizi al km. 0,450 lato destro, estesa 3.316 m², condotta in locazione dalla ditta proprietaria del complesso commerciale unitario che vi ha edificato, composto dall’area di vendita carburante per autotrazione (benzina, gasolio, gpl) e dagli annessi servizi, costituiti da un locale commerciale (chiosco), da un autolavaggio nonché da piazzale, pensilina e vari accessori.

19.1. la descrizione generale dell’asset immobiliare

19.1.1. Il terreno da valutare, indicato come “*Terreno locato a [redacted]*”

[redacted], rappresenta l’area di sedime del complesso a destinazione commerciale, formato dall’impianto di distribuzione carburanti (IDC) per la vendita di *benzina, gasolio e gpl*, nonché da chiosco, autolavaggio ed altro, di qualità *media*, costruito a Catania dalla ditta conduttrice con C.E. rilasciata il 4/10/2012, ricadente nella fascia periferica meridionale del territorio comunale (v. FIGURA LG.19/1, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATO D19*).

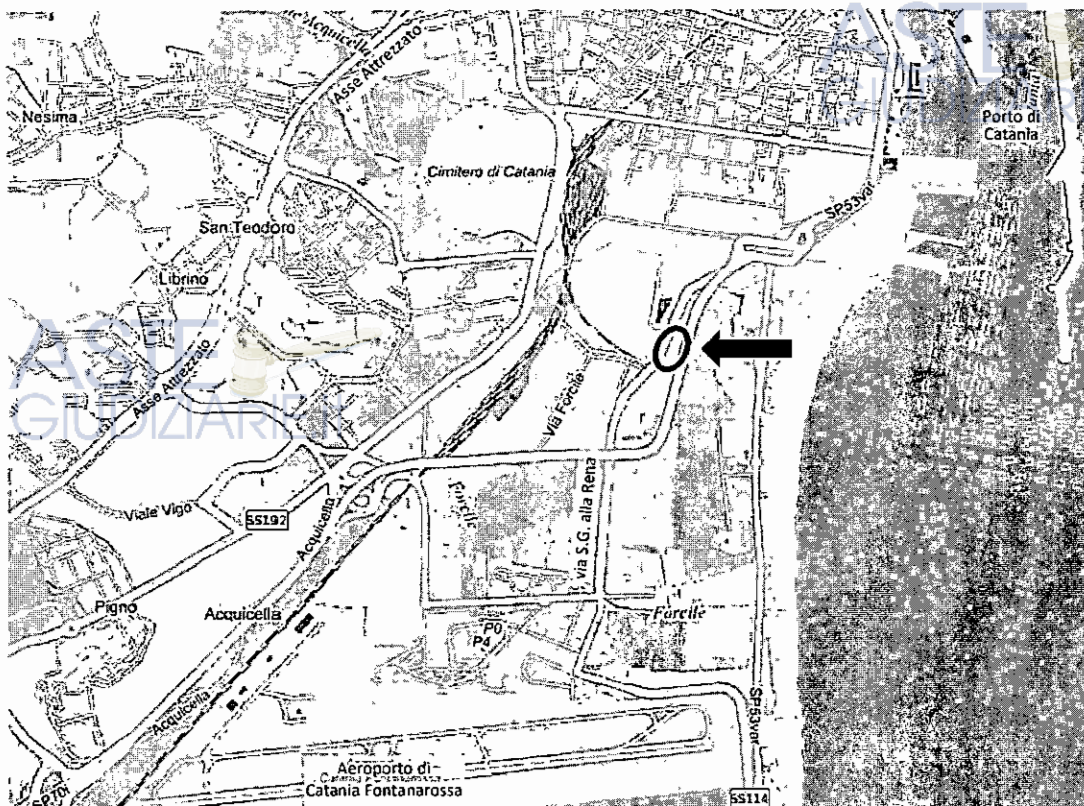


FIGURA LG.19/1 -lo locotion degli asset immobiliari nn.19-20

In merito alle *coerenze*, il terreno *confina* -in senso orario- ad Ovest e Nord con la particella n.2088 (Ass.20, in testa alla proponente), ad Est con la part. n.1283 (S.P. Asse dei servizi) ed a Sud con la particella 1291, in capo ad altra ditta (v. FIGURA LG.20/1 ed ALLEGATO B4_19).

L'ingresso (carrabile) è posizionato al km. 0,450 lato destro, della S.P. "Asse dei Servizi" (Via Priolo), su cui l'area si apre con un ampio fronte strada di ca. 100 ml. (v. ALLEGATO D19, foto nn.02-06-07).

19.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, il terreno è censito al mappale 2089 del foglio di mappa n.39 all.A, intestato alla proponente. Similmente, quanto sopra edificato (al piano terreno) è registrato al Catasto Fabbricati come part. 2089, subb.1-2-4, rispettivamente nelle categorie C/1, C/3 ed E/3 concernenti «negozi e botteghe», «laboratori per arti e mestieri» e

«costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche», anch'essi intestati alla ditta proponente (v. *ALLEGATO B1_19*).

I dati catastali sia del terreno sia delle uu.ii.uu. sono compendati nelle TABELLE LG.19/1, incluse le *rendite*.

N°	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€)	
								Dominicale	Agrario
1	39	2089			ENTE URBANO	3.316			

TABELLA LG.19/1A – i parametri catastali del terreno

N° u.i.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€)	Piano				Planimetria catastale
											S	T	1	2	
1		39	2089	1	1	C/1	1	62 m2	65 m2	1.027,85		T			Allegato B2_19
2				2		C/3	2	91 m2	91 m2	465,28		T			
3				4		E/3				6.180,00		T			

TABELLA LG.19/1B – i parametri catastali delle uu.ii.uu.

L'area della superficie catastale del terreno è uguale a 3.316 m².

Le planimetrie catastali delle uu.ii.uu. sono raccolte nell'*ALLEGATO B2_19*.

19.1.3. In tema di *proprietà*, il terreno è pervenuto alla [REDACTED] in liquidazione in forza dell'atto di compravendita rogato a Catania dal notaio dott. Giovanni Vigneri, in data 18/11/1999, ai nn.68385/20972 (v. *ALLEGATO B5_11*), interessante il fondo terriero (originario), composto dalle particelle nn.1282-1284 e da fabbricati rurali (mappali 83-84-85), da cui esso terreno è stato generato per frazionamento (v. *ALLEGATO B1_19*).

19.1.4. In merito alla *regolarità urbanistica*, dalla ricerca dati svolta dai tecnici comunali nell'archivio progetti e comunicata a questo C.T. con pec prot.n.186323 del 23/5/2019 (v. *ALLEGATO AA2_19A*), a riscontro dell'istanza di accesso agli atti prot. 104411 del 23/3/2019 (v. *ALLEGATO AA2_19B*), si deduce

che il sito in trattazione è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- SCIA 2521/2014;
- SCIA 101/2015 (per modifica di alcuni prospetti del chiosco prefabbricato, adibito ad uso commerciale).
- SCIA 1276/2015 (per ampliamento di pensilina esistente, v. ALLEGATO D19, foto n.09);
- OI 567/2014 (per opere interne, con modifica di alcuni vani del chiosco prefabbricato, adibito ad uso commerciale).

Nello specifico, con provvedimento dirigenziale n. URB 07/1263 del 4 ottobre 2012, la ditta "[REDACTED]" ha avuto rilasciato dal comune di Catania la *concessione edificatoria* per la «realizzazione di un nuovo impianto distribuzione carburanti da sorgere in San Giuseppe La Rena - S.P. Asse dei Servizi, Catania» (v. ALLEGATO B8_19), giusta pratica edilizia n.710/11.

In data 30/6/2011, il progetto dell'opera aveva ricevuto il parere favorevole dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catania, contraddistinto dal riferimento di *pratica n.23950* (v. ALLEGATO B8_19A).

Le opere di realizzazione, autorizzate con D.D. n.4596 U.O.8.4 del 26/10/2011, sono state collaudate in data 30 aprile 2014, con la sottoscrizione del relativo *verbale di collaudo* congiunto da parte della commissione convocata dal Dip. Reg. delle Attività Produttive di Catania (v. ALLEGATO B8_19B).

Il *certificato di agibilità* è stato rilasciato in data 29 ottobre 2014, con prot.n.347934 (v. ALLEGATO B9_19).

19.1.5. Per quanto concerne l'*età di edificazione*, da quanto sopra esposto si evince che il *complesso commerciale* dell'IDC in argomento rientra nella

ripartizione «immobile già utilizzato» di età compresa nell'intervallo «da 0 a 9 anni».

19.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

19.2.1. In ordine ai fattori *posizionali*, la *zona omogenea* O.M.I. in esame si configura *periferica*; è identificata con il codice « D1 » e caratterizzata da unità immobiliari a prevalente destinazione d'uso commerciale.

Come illustrato per gli altri asset ricadenti nella zona, in ordine ai *fattori posizionali estrinseci* (o esternalità), il comparto del territorio comunale è di buona qualità in quanto a condizioni ambientali; nella macro-area in ispecie si registra la buona viabilità per il collegamento urbano ed extraurbano, in particolare per la *Tangenziale* e, quindi, per gli allacciamenti alle autostrade per Siracusa, Palermo e Messina. Condizioni di viabilità, che sommate alla vicinanza ad aeroporto e porto (*FIGURA LG.19/1*), rendono la zona appetibile sotto il profilo commerciale.

19.2.2. Riguardo alle *caratteristiche intrinseche* (o internalità), l'asset in argomento è un'area a giacitura pianeggiante, avente fronte strada sull'Asse dei servizi pari a ca. *100 ml.* e recintata nei rimanenti lati, con muretto sormontato da pannelli metallici a maglia rettangolare.

Su di essa sorge il complesso commerciale relativo all'impianto di distribuzione carburanti (*IDC*), caratterizzato da un *buono stato di manutenzione*, classificabile *normale*.

L'accesso e l'uscita dall'impianto carburanti avvengono tramite le corsie di decelerazione e di accelerazione, progettate parallelamente alla S.P. Asse dei Servizi, con larghezza uguale a 4 m. e lunghezza rispettivamente pari a

60 m. e 75 m. (v. *ALLEGATO D19*, foto nn.02-06).

L'area di vendita carburanti si articola in n°2 distributori multidispenser ad 8 pistole di cui n°4 eroganti benzina SP e n°4 eroganti gasolio, da n°1 erogatore multiprodotto a 2 pistole gasolio/gasolio HD nonché da n°1 distributore a doppia erogazione GPL/GPL, tutti installati sotto pensilina metallica (v. *ALLEGATO D19*, foto nn.04-05); è presente l'apparecchiatura automatica pre-pay per l'erogazione self-service dei prodotti esitati.

Lungo il confine occidentale, è posizionato l'impianto per il lavaggio delle autovetture, censito al Catasto Fabbricati sub.2 della part.2089 (v. *ALLEGATO B2_19/2*), sistemato sull'apposita piazzola realizzata in calcestruzzo, provvista di griglia longitudinale per la raccolta delle acque ed il convogliamento all'impianto di depurazione (v. *ALLEGATO D19*, foto n.03).

Lungo il predetto confine occidentale sono pure collocati i box prefabbricati concernenti la pompa antincendio, il compressore aria nonché altre varie attrezzature (v. *ALLEGATO D19*, foto n.08).

In prossimità della dividente meridionale è collocato il serbatoio GPL nonché la pertinenziale area di sosta autobotte (v. *ALLEGATO D19*, foto n.08).

All'esterno, la pavimentazione di transito è in conglomerato bituminoso (v. *ALLEGATO D19*, foto nn.01-03-06-07), mentre in prossimità del carico e scarico carburanti il pavimento è formato da mattonelle di cemento autobloccanti, contornato dalla stesa "ad anello" di grate con funzione di caditoia (v. *ALLEGATO D19*, foto nn.05-06).

L'impianto è dotato dei prescritti pannelli fotovoltaici installati sulla pensilina (v. *ALLEGATO D19*, foto nn.01-07).

La *pensilina* metallica è sorretta da elementi in acciaio, collegati con unioni bullonate; copriva originariamente una superficie di 315 m^2 , poi ampliata secondo la predetta SCIA 1276/2015. Il manto di copertura è in lamiera zincata preverniciata, grecata e pedonabile; il relativo intradosso è rivestito con controsoffittatura in doghe tipo chiuso in acciaio zincato preverniciato.

Il *chiosco* è un edificio di servizio prefabbricato, avente area di impronta uguale a $86,70\text{ m}^2$, suddivisa in due parti, di diversa consistenza.

La parte di maggiore ampiezza è catastata al *sub. I* della particella n.2089 e si sviluppa principalmente nel *locale commerciale* adibito a bar/market, illuminato da ampie vetrate, caratterizzato da superficie calpestabile uguale a 55 m^2 ed altezza utile interna pari a $3,00\text{ m}$. (v. ALLEGATO D19, foto nn.10-11); è dotato di due ingressi separati.

Il suddetto locale commerciale è corredato da un piccolo vano accessorio (v. ALLEGATO D19, foto n.12) nonché dal blocco di n°2 servizi igienici con antibagno (esteso ca. 14 m^2), predisposti per il personale addetto ed i portatori di handicap (v. ALLEGATO D19, foto nn.13÷15)

L'edificio è completato dalla porzione a Sud, catastata al subalterno 4, dove è posizionato l'ufficio del gestore, dotato di ingresso indipendente e corredato di w.c. con antibagno (v. ALLEGATO D19, foto n.17). La porzione Sud è completata dal magazzino olio, dotato della prescritta soglia rialzata (v. ALLEGATO D19, foto n.16).

Gli infissi sono in profilati estrusi di alluminio, preverniciato, chiusi da vetri tipo camera ed antisfondamento. Il pavimento è in gres porcellanato; il soffitto è rifinito con doghe di alluminio.

19.3. le caratteristiche funzionali

Riguardo alle *condizioni locative*, attualmente il terreno *de quo* è condotto dalla [REDACTED] che lo ha ricevuto in locazione in virtù del contratto stipulato in data 10/6/2013 e registrato a Catania in data 12/6/2013 al n.10854, allo scopo di realizzarvi -a proprio carico- «un impianto di distribuzione carburanti, con annessi servizi ... » (v. ALLEGATO B10_19/A).

La durata della locazione è stabilita in *anni ventiquattro* (24), con decorrenza dal 1° luglio 2013; alla scadenza, il contratto non si rinnoverà.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto «in complessivi euro venticinque (25,00) per kl. (LT. 1.000) sui carburanti (benzina, gasolio, Gpl e/o metano) erogati dall'impianto di distribuzione carburanti nel corso dell'anno locativo, nonché in misura pari al 2% (due per cento) del volume di affari di tutte le attività, escluso lo scontrinato relativo ai Tabacchi, giochi, lotterie, telefonia, ricariche telefoniche da chiunque svolte sull'immobile locato».

In ordine alle modalità di pagamento, il suddetto canone è corrisposto con «versamento anticipato dell'importo minimo garantito di annui euro 50.000,00 (cinquantamila/00) entro il trentesimo giorno dall'inizio dell'anno locativo, mentre l'eventuale somma a conguaglio verrà pagata dalla parte conduttrice al locatore entro trenta (30) giorni dal termine di ogni annualità di contratto, previa esibizione, a richiesta del locatore della documentazione fiscale o aziendale sulla cui base sono stati computati i conguagli»; a tale importo va aggiunta l'IVA, come per legge.

Il canone locatizio è regolato per anni solari, tenuto conto che il primo rateo

è stato computato al 31/12/2013; l'aggiornamento annuale è stato concordato a partire dal 01.01.2015, nella misura del 100% delle variazioni in aumento dell'indice ISTAT.

Il penultimo comma dell'articolo 8 del contratto in specie stabilisce che «la *SACCNE RETE S.R.L.* avrà diritto di prelazione ai sensi e nei modi di cui all'art.38 L. 392/1978 in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato», secondo la restrizione stabilita dall'ultimo comma dello stesso articolo.

19.4. la valutazione

19.4.1. La società proponente non ha valutato il cespite terriero in questione, che non compare tra i 17 complessi immobiliari indicati nel piano di concordato preventivo, valorizzati da [REDACTED]

19.4.2. Per la definizione del più probabile valore venale del cespite commerciale in argomento, attestato al 1° semestre o primavera 2018 (in conformità con la stima condotta per gli asset immobiliari del patrimonio della proponente), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche avanti descritte, questo C.T. ritiene di scegliere il *criterio del valore di mercato* e di adottare il *metodo comparativo indiretto per capitalizzazione diretta del reddito*, indirizzando il paradigma della comparazione al *tasso di capitalizzazione*.

Utilizzando i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della AdE e dal *Borsino Immobiliare* in ordine sia ai canoni e sia ai prezzi di mercato dei beni riferiti allo stesso segmento (di mercato) in zona «D1», relativi al 1° semestre del 2018, è possibile determinare il canone medio annuo unitario ed il valore medio unitario (grandezze originarie) da porre in

relazione per valorizzare il *saggio di capitalizzazione lordo* (*cap rate*, grandezza derivata), che per la destinazione *commerciale* e tipologia *negozi* in specie si assume uguale a 8,00 %.

Sulla base dei dati riportati nei prospetti per il computo del corrispettivo locativo pagato alla proponente dalla ditta conduttrice per gli anni 2017-2018 (forniti dai Liquidatori, v. *ALLEGATO AA1_5*), nella *TABELLA LG.19/2* sono calcolate le aliquote variabili dei compensi locativi (carburanti e bar), ottenute moltiplicando le relative quantità consuntive per i canoni unitari (variabili) dedotti dal contratto di affitto (v. *ALLEGATO B10_19/A*) e poi detraendo dal totale l'anticipo (fisso) annuo uguale ad €50.000,00 che rappresenta il minimo canone di affitto garantito; si evidenzia che il canone unitario annuo dei carburanti è rivalutato al 31/12/2017, come da contratto.

		Anno 2017			
		Quantità mc. (LT.1.000)	Incassi Bar €.	Canone €/mc	Compenso €.
Carburanti	Benzina	1.463,556			37.218,23
	Gasolio	3.239,580		25,43	82.382,52
	GPL	1.284,144			32.655,78
	compenso annuo				152.256,53
Bar	compenso annuo		135.145,830	2,00%	2.702,92
Totale corrispettivo locativo 2017					154.959,45
acconto annuo (importo minimo garantito)					-50.000,00
Totale a conguaglio					104.959,45

TABELLA LG.19/2 – conteggio del corrispettivo locativo per l'anno 2017

Pertanto, stante quanto avanti rappresentato in ordine alle caratteristiche quantitative, qualitative e funzionali del cespite immobiliare *de quo*, tenuto conto dei valori del corrispettivo locativo per il 2017 computati nella predetta *TABELLA LG.19/2*, considerato il valore del *saggio di capitalizzazione lordo* avanti stimato, si ricava che il **più probabile prezzo**

di mercato nell'uso attuale di tipo commerciale dell'asset immobiliare

n.19 denominato "Terreno locato a [REDACTED] è

monetizzabile, in cifra tonda, uguale ad €. 1.900.000,00 { ≈

$[(1.463,556_{\text{BENZINA}} + 3.239,580_{\text{GASOLIO}} + 1.284,144_{\text{GPL}}) * 25,43_{\text{CANONE}} \text{ €/mc.} +$

$135.145,830_{\text{COMPENSI BAR}} * 2,00\%_{\text{CANONE}}] / 0,08_{\text{cap rate}} = \text{euro unmilionenove}$

cento mila/00}.

► **Asset 20 «Area libera part.2088», terreno:**

Area nuda ubicata a Catania, in via San Giuseppe La Rena n.19 F/G, estesa 5.361 m², dotata di ampio fronte strada lungo 130 m., giacitura piana, recintata, in parte asfaltata (a livello strada) nella striscia settentrionale estesa ca. 1.860 m², ricompresa tra la Via pubblica, il lotto part. n.1807 (Ass.11) nonché le partt. n.2089 (Ass.19) e n.1748 (Ass.11, tettoia); nella rimanente porzione risiede a fondo naturale, incolta, con il piano di campagna a quota strada.

20.1. la descrizione generale dell'asset immobiliare

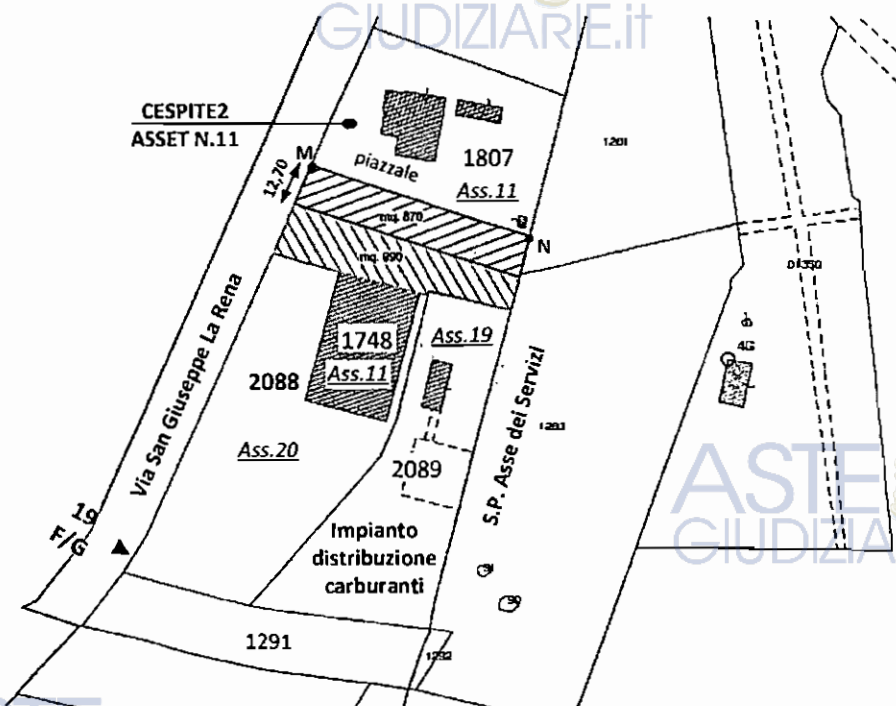


FIGURA LG.20/1 –estratto di mappa del foglio 39, particella 2088

20.1.1. Lo stimando terreno a cielo aperto, chiamato “Area libera part. 2088”, ricade nella fascia periferica meridionale del territorio comunale di Catania (v. *FIGURA LG.19/1*, area cerchiata in rosso, ed *ALLEGATO D20*).

Nella *FIGURA LG.20/1* è riprodotta la relativa distribuzione planimetria, sovrapposta all’estratto di mappa catastale.

In merito alle *coerenze*, il terreno contiene al suo interno la particella n.1748 (Ass.11, in testa alla stessa ditta), con cui *confina* per l’intero; lungo il perimetro esterno *confina*, in senso orario, a Nord con il terreno identificato dal mappale n.1807 (Ass.11, in testa alla stessa ditta), ad Est con la S.P. “Asse dei Servizi” e con il lotto distinto dalla part. n.2089 (Ass.19, in capo alla stessa ditta), a Sud con il terreno registrato alla particella n. 1291 (in testa ad altra ditta), ad Ovest con la Via San Giuseppe La Rena (v. *FIGURA LG.20/1* ed *ALLEGATO B4_19*).

Per quanto concerne gli *accessi*, nel lotto di terreno gli autoveicoli entrano dall’ampio cancello carraio, scorrevole in acciaio, posto al civico 19/G della via San Giuseppe La Rena, in ritiro dal ciglio stradale (v. *ALLEGATO D2*, foto nn.02-03); l’ingresso pedonale avviene dallo stesso slargo concavo, attraverso il cancello ad anta unica in acciaio, posizionato al civico 19/F.

20.1.2. Riguardo ai *parametri catastali*, il terreno ricade nel foglio di mappa n. 39 *all.A*, contraddistinto dal mappale n.2088 (v. *FIGURA LG.20/1* ed *ALLEGATO B1_20*).

N°	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m2)	Deduz.	Reddito (€.)	
								Dominicale	Agrario
1	39	2088			ORTO IRRIGUO	1	5.361	235,34	96,91

TABELLA LG.20/1 –la particella dell’asset terriero n.20

I dati catastali sono raccolti nella *TABELLA LG.20/1*, inclusi i correlati

redditi.

L'area della superficie catastale è uguale a $5.361 m^2$.

20.1.3. In tema di *proprietà*, l'immobile in esame è pervenuto alla società proponente in virtù dell'atto di compravendita rogato a Catania dal notaio dott. Giovanni Vigneri, in data 18/11/1999, ai nn.68385/20972 (v. *ALLEGATO B5_11*), concernente il fondo terriero (originario), formato dalle particelle nn.1282-1284 e da fabbricati rurali (partt. nn.83-84-85), da cui è stato generato il lotto di terreno *de quo*, come pure le aeree di pertinenza degli asset nn.02-11-19-20, per successivi frazionamenti (v. *ALLEGATO B1_20*).

20.1.4. In tema di *destinazione urbanistica*, dal CDU acquisito in atti, si deduce che il terreno in ispecie è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente in parte in «Zona "VERDE PUBBLICO"» ed in «Zona "VERDE PUBBLICO" (a corredo stradale)», regolata dall'Art.22 delle N.d.A., nonché in parte in «SEDE STRADALE» e nella rimanente parte in «Zona "VINCOLO ASSOLUTO (rispetto stradale)», disciplinata dall'Art.26 delle N.d.A. (v. *ALLEGATO B6/A*).

20.2. le caratteristiche posizionali (estrinseche ed intrinseche)

20.2.1. L'areale su cui insiste il terreno in questione è tipizzato da *giacitura* pianeggiante; l'*ubicazione* è favorevole, considerato che nella relativa macro-area si registrano la stretta vicinanza all'aeroporto di Fontanarossa ed al porto (v. *FIGURA LG.19/I*) nonché buona viabilità, che favorisce il collegamento urbano ed extraurbano, atteso l'adiacenza all'«Asse dei Servizi» (via Priolo), come pure la vicinanza all'«Asse Attrezzato» ed alla «Tangenziale» di Catania e, di conseguenza, alle

autostrade per Siracusa, Palermo e Messina.

20.2.2. Per quanto attiene alla *caratteristiche intrinseche* (internalità), l'asset in esame è un'area a cielo aperto (inedificata), a giacitura pianeggiante, dotata di ampio fronte strada (130 m.) sulla via S.G. La Rena.

Nell'insieme, la *conformazione* è assimilabile ad "L", contenente al suo interno il suolo di sedime della tettoia contraddistinta dalla particella n.1748, cespite immobiliare facente parte dell'asset n.11 (v. RdS1, pagg.115÷134).

L'area in esame è sistemata a quota stradale -a pari livello con l'adiacente asset n.11-, mentre si trova a quota inferiore rispetto alla part. 2089 (asset n.19), destinata ad area di servizio per la vendita di carburanti (v. ALLEGATO D20, foto nn.04-05-08-09).

È interamente *recintata*; in particolare, lungo i confini con la via S.G. La Rena, con la part.1291 (in capo a terzi) e con la predetta part. 2089 è cinta da un manufatto permanente, composto da una parte inferiore piena, sormontata da cancellata in acciaio, ad elementi modulari. Di contro, il confine settentrionale con l'asset n.11 è chiuso con manufatto precario, rimovibile, formato dalla stesa di muretti prefabbricati in c.a. vibro-gettati a profilo new-jersey, completati in testa da pannelli a maglia rettangolare (v. ALLEGATO D20, foto nn.08-09).

20.2.3. Riguardo allo *stato di fatto attuale*, la porzione a Nord, di forma quasi rettangolare ed area della superficie uguale a 1.860 m², è *pavimentata* in asfalto (v. ALLEGATO D20, foto nn.05÷09), mentre la rimanente porzione - estesa 3.501 m²- si presenta *incolta* ed in condizioni di abbandono

generalizzato (v. *ALLEGATO D20*, foto nn.01-02-04-06-07).

20.3. le caratteristiche funzionali

20.3.1. Nell'ambito delle *caratteristiche qualitative*, operando la disamina per «*apprezzamenti e detrazioni*», trattandosi nella fattispecie concreta di area “a cielo aperto”, sistemata prevalentemente a fondo naturale (3.501 m²) e pavimentata in asfalto nella minor parte (1.860 m²), al fine di omogeneizzare le superfici da stimare, si applica il *coefficiente di differenziazione* (in detrazione) uguale a « 0,67 », equivalente ad un abbattimento del terzo (in percentuale pari del 33%), onde tener conto del minor prezzo di mercato dell'area libera caratterizzata dal piano di campagna a terreno naturale, priva della sovrastruttura di pavimentazione.

20.3.2. Va evidenziato che dall'eseguito rilievo topografico dei luoghi è emerso che la striscia asfaltata del terreno in esame, estesa 870 m² (v. *FIGURA LG.20/1* ed *ALLEGATI C2_20*, area tratteggiata in rosso), confinante con il piazzale dell'adiacente CESPITE2 dell'asset n.11 (secondo la dividente MN, v. *FIGURA LG.20/1*), è stata annessa al suddetto piazzale, traslando di 12,70 ml. verso Sud il muro di cinta (removibile) sopra descritto, composto da elementi prefabbricati con profilo new-jersey (v. *ALLEGATO D20*, foto nn.09).

20.3.3. In tema di *condizioni locative*, non risultano in essere contratti di affitto interessanti l'appezzamento di terreno in argomento.

20.4. la valutazione

20.4.1. La *società proponente* non ha valutato il cespite terriero in questione, che non compare nel piano di concordato preventivo.

20.4.2. Per individuare il più attendibile valore di mercato attuale

dell'asset immobiliare terriero in esame, considerato quanto avanti illustrato e tenuto conto della destinazione propria delle aree libere (a cielo aperto) nella zona, si ritiene congruo applicare il *metodo comparativo diretto* assimilando il terreno in esame all'adiacente piazzale del summenzionato CESPITE2 dell'asset n.11, il cui attuale prezzo è stato valutato nella RdS1 nella misura in c.t. di €. 70.000,00 ($\approx 335.000 \text{ €} / 354,64 \text{ m}^2 * 73,24 \text{ m}^2$; v. RdS1, pagg.131÷133) e, quindi, nella misura unitaria di 27,50 €/m² ($\approx 70.000,00 / 2.541$; euro ventisette/50).

Ergo, per quanto sopra, lo scrivente C.T. ritiene che il *più probabile valore di mercato* dell'asset terriero denominato "Area libera part.2088" sia stimabile, in cifra tonda, uguale ad €.115.000,00 [$\approx 27,50 \text{ €/m}^2 * (1.860 + 3.501 * 0,67)$; in lettere euro centoquindicimila/00].

► Rettifica degli asset immobiliari già stimati

In ragione delle segnalate variazioni catastali nonché degli esiti dei sopralluoghi peritali e delle indagini catastali suppletive svolte ed in particolare della *consultazione cartacea delle mappe di impianto* avanti descritta, vanno rivisti a) i confini catastali, la consistenza delle aree omogeneizzate e il prezzo di mercato dell'asset 05, b) il quadro dei parametri catastali delle uu.ii.uu. dell'asset 07 nonché c) i confini catastali dell'asset n.09.

R.05 Rettifica dell'asset n.05 «Ufficio accanto sede»

R.05.1. Le particelle nn.766-767 formano insieme alla porzione di area libera (interna) della *particella 642*, delimitata ad Ovest dal muro di cinta

V1-V2 (v. FIGURA LG.4, linea rossa tratto punto), il piazzale «PZL» dell'asset n.05, oggetto di valutazione nella RdSI (da pag. 68 a pag.81).

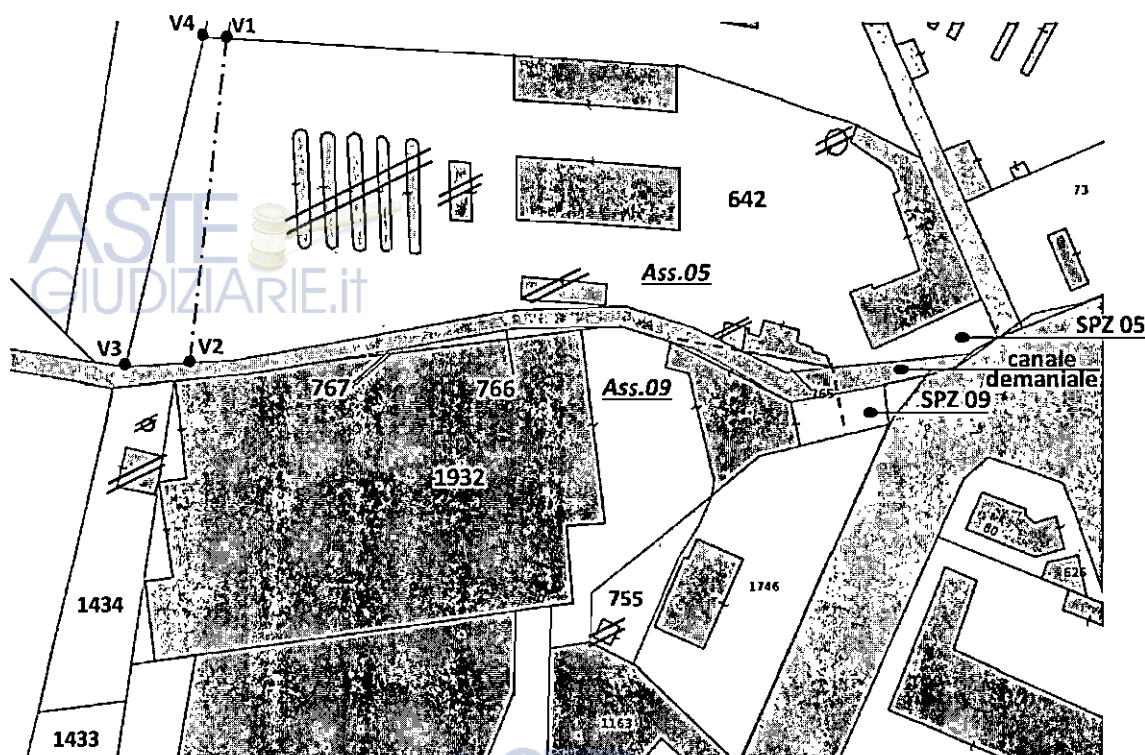


FIGURA LG.4 –estratto di mappa catastale del foglio 39 (G.C.C., AdE), con variazioni

Ravvisata l'opportunità di ampliare la ricerca sull'origine dei suddetti due terreni, questo C.T. ha operato la *consultazione cartacea* storica dei fogli di mappa catastali di impianto, risalenti alla fine del secolo 1800 (in scala 1:4000) ed all'anno 1938 (scala 1:1000).

Dall'estratto cartografico catastale del foglio 39/A (scala 1:1000) risalta la presenza tra gli asset n.05 e n.09 della striscia di area colorata in *azzurro*, larga in media 3 m., che rappresenta il «*canale demaniale*» (v. FIGURA LG.4).

Invero, nelle mappe catastali sono identificate con il colore «*azzurro*» le aree la cui titolarità è del demanio pubblico dello Stato, allibrate nella partita speciale denominata «*partita 4*», costituenti le «*acque esenti da estimo*».

In più, dal confronto tra le due mappe di impianto (riferite ad epoche

distinte), si deduce che il «canale demaniale» in argomento compare per la prima volta rappresentato nel foglio di mappa catastale n.39/A, attestato al 1938.

Si chiarisce che nella superiore FIGURA LG.4 con il segno doppio segmento in rosso «  » sono contrassegnate le unità non più esistenti.

R.05.2. Sulla base degli esiti del summenzionato ampliamento delle indagini catastali, i confini dell'asset n.05 –già descritti alla pag.71 della RdS1- vanno così rettificati:

«Il terreno di sedime confina, in senso orario, a Nord con terreno in testa ad altra ditta contraddistinto dal mappale 1641, ad Est con la Strada Canile (larga 3,00 mt., che arrivava al "Vallone Acquicella"), a Sud (per la maggiore lunghezza) con il "canale demaniale" nonché con l'asset n.09 della società proponente e con la particella n.765, intestata al Catasto Terreni alla ditta [REDACTED], ad Ovest con fondo in capo a terzi (v. FIGURA LG.4, linea di confine V3-V4).»

R.05.3. Per quanto concerne il *computo delle aree omogenee*, stante quanto sopra rilevato, si deduce che per determinare la consistenza superficiale del piazzale in testa alla proponente occorre sottrarre l'ingombro del *canale demaniale* dall'area sin qui computata.

Inoltre, la frazione di superficie libera interna, a forma di quadrilatero irregolare « $V_1V_2V_3V_4$ » (v. FIGURA LG.4), avente area pari a ca. $435 m^2$, definita ad Est dal muro di cinta « V_1-V_2 », rappresenta la quota parte della superficie libera che la società proponente ha reso disponibile per la composizione della strada privata carrabile a servizio dei proprietari dei

terreni prospicienti, che si sviluppa dalla via Don Alberiore, da cui ha accesso, fino al cd. «Vallone Acquicella».

L'area, pavimentata in conglomerato bituminoso, è provvista nel punto di ingresso di muretto di cinta (composto da elementi prefabbricati in c.a. vibro-gettati a profilo new-jersey) e di sbarra in acciaio, lasciata aperta (v. ALLEGATO D21, foto nn.02-03).

Ergo, per il computo dell'area omogeneizzata del piazzale «PZL.05», dall'area totale del sito ($=6.641 \text{ m}^2$, v. RdS1, pagg.71-72) vanno dapprima detratte le aree coperte ($=1.174 \text{ m}^2$, v. RdS1, TAB. SP.05/2, pag.76) nonché le aree dello spiazzo esterno (SPZ, $=135 \text{ m}^2$) e dell'andito (AND, $=67 \text{ m}^2$), ottenendo così la consistenza originaria del piazzale in esame, uguale a 5.265 m^2 .

Dopo di che, da tale area libera pertinenziale va sottratta la predetta area «V₁V₂V₃V₄» ($=435 \text{ m}^2$), ricavando in tal modo l'effettiva area fruibile del piazzale «PZL.05» uguale a 4.830 m^2 .

Infine, per determinare l'area del piazzale di proprietà della proponente va detratta dall'area fruibile l'area di ingombro (impronta) del «canale demaniale», rilevata pari a 295 m^2 .

Pertanto, l'area della superficie del piazzale dell'asset n.05 «PZL.05» di effettiva proprietà della società proponente e, quindi, oggetto di questa stima è uguale a 4.535 m^2 ($= 4830 \text{ m}^2 - 295 \text{ m}^2$), in luogo dei 5.265 m^2 valutati nella RdS1 del 19/02/2019.

Di tal che, il valore dell'area relativa alla voce «PZL» e, quindi, la TABELLA SP.05/2 (v. RdS1, pag.76) vanno così corretti:

Codice u.i. / pertinenze	Distribuzione ai piani				Stato di fatto attuale			Pertinenze esclusive uu.ii.							Sup. Lorda ragguagliata (m ²) Ufficio / Magazzino	Piante per computo delle superfici delle uu.ii.uu.
	S	T	1	2	Superficie Lorda Unità Princ./ Acc. SLU (m ²)	Corte CRT PZL CRS AND	Terrazza, balcone TRZ BLT	Verde VRD	di ornamento			accessorie a servizio				
									100%	10%	3%	10%	33%	50%		
									area scoperta CRT-PZL-CRS	Ballatoi Terrazze BLT-LST-TRZ	Tettoia TET	Comuni cante con locali pr.	NC con locali principali			
UFF.A		T			317,20										317,20	
UFF.B			1		124,90										124,90	
ACC.			1		47,40								11,85		11,85	
TET.A		T			476,25						157,16				157,16	
TET.B		T			264,45						87,27				87,27	
SRV.		T			116,35								29,09		29,09	
AND		T				66,90			6,69						6,69	
PZL		T				4.534,35			143,03						143,03	
SPZ		T				135,50			11,07						11,07	
TRZ			1				153,80			15,38					15,38	
BLT			1				7,25			0,73					0,73	
									Ass.05		Totale		ufficio		482,00	
													magazzino (tettoia)		422,00	

TABELLA 05/2VAR –la superficie delle uu.ii. ragguagliata per pertinenze (variata)

R.05.4. Stante la variata consistenza (422,00 m²) della superficie convenzionale vendibile ragguagliata destinata a magazzino, il più probabile valore di commercio della porzione dell'asset n.05 distinta dalla tipologia "magazzini" va ricalcolato e monetizzato uguale in c.t. ad €. 160.000,00 ($\approx 535,00_{\text{PREZZO UNIT. €/m}^2} * 422,00_{\text{AREA m}^2} * 0,715_{\text{COEFF. OMOG.}}$ = euro centosessantamila/00).

Il valore venale della porzione destinata al terziario rimane (invariato) pari ad €. 458.000,00.

In definitiva, tenuto conto delle variazioni intervenute in quanto a consistenza, il più probabile prezzo di mercato dell'asset multidestinazione denominato "Ufficio accanto sede" è stimabile uguale ad €. 618.000,00 ($= €. 160.000,00 + €. 458.000,00$ = euro seicentodiciottomila/00), in luogo di €. 628.000,00.

R.07 Rettifica dell'asset n.07 «Motorizzazione»

Stante quanto osservato al punto «IMM.7», la TABELLA1 esplicativa dei parametri catastali delle uu.ii.uu. dell'Ass.07, riportata alla pag.7 della relazione di stima del 18.4.2018, va così aggiornata:

N° u.i.	Codice	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani - m2	Superficie catastale totale (m2)	Rendita catastale (€)	Piano				Planimetria catastale
											T	1	2	3	
1	UFF1	39	1543	1	1	A/10	1	82 vani	2.336,00	31.338,61	T	1	2	3	AllegatoB4A
2	AUT2			2	1	C/6	1	820 m2	943,00	1.270,48	T				AllegatoB4B
3	UFF5			5	1	A/10	1	60 vani	2.083,00	22.930,69	T	1	2	3	AllegatoB4C
	CR56			6		BCNC					T				
4	UFF7			7	1	A/10	1	49,5 vani	1.188,00	18.917,82	T	1			AllegatoB4D
	SCA9			9		BCNC					T	1	2	3	
6	UFF11			11	1	A/10	1	30,5 vani	799,00	11.656,43		1			AllegatoB4F
7	UFF12			12	1	A/10	1	44 vani	910,00	16.815,84		1			AllegatoB4G
8	UFF13			13	1	A/10	1	23,5 vani	611,00	8.981,19		1			AllegatoB4H
9	UFF14			14	1	A/10	1	16 vani	416,00	6.114,85		2			AllegatoB4I
10	UFF15			15	1	A/10	1	14 vani	385,00	5.350,49		2			AllegatoB4L
11	UFF16			16	1	A/10	1	72,5 vani	2.085,00	27.707,91		2			AllegatoB4M
12	LST17			17	-	F/5	-	3065 m2	-	-				3	-
	SCA18			18		BCNC					T	1	2	3	
	SCA19			19		BCNC					T	1	2	3	
13	DEP10			20	1	A/10	1	94 vani	1.997,00	35.924,74	T				All. B2_07/20
14	LAV10			21	1	D/7				2.472,00	T				All. B2_07/21

TABELLA 07/1VAR - i parametri catastali delle uu.ii. dell'Ass.07 «Motorizzazione»

Negli ALLEGATI B2_07/20-21 sono raccolte le due planimetrie catastali acquisite, riproducenti le nuove uu.ii.uu. subalterne ai numeri 20 e 21.

R.09 Rettifica dell'asset n.09 «Sede Sila»

R.09.1. Dalla consultazione cartacea dei fogli di mappa catastali di impianto è emerso che l'asset immobiliare n.09 confina a Nord sia con il «canale demaniale» sia con l'asset n.05 e che la palazzina orientale dell'asset n.09 de quo copre sia l'area del canale demaniale (colorata in

azzurro) sia il tratto di terreno triangolare, identificato dal mappale n.765 (v. FIGURA LG.4).

Dalla visura catastale storica, si evince che la *particella n.765*, censita al Catasto terreni quale *area*, ha estensione pari a *30 m²* ed è intestata alla ditta

[redacted] (v. FIGURA LG.4 ed ALLEGATO BL_09+).

R.09.2. In tema di *coerenze*, alla luce del supplemento di indagini catastali avanti illustrato, i confini catastali dell'*asset n.09* -già descritti alla pag.5 della *RdS2*- vanno così ridefiniti:

«L'asset immobiliare confina, in senso orario, a Nord-Ovest con la Via Don Alberione, a Nord (prevalentemente) con il "canale demaniale" e (in minore sviluppo) con l'asset n.05 (partt. 766-767) della società proponente, ad Est con la Via S.G. alla Rena, a Sud-Est con immobile in testa ad altra ditta ed a Sud con l'asset n.07 della società proponente nonché con immobile in capo a terzi» (v. FIGURA LG.4).

R.09.3. Tenuto conto che il calcolo delle superfici ragguagliate dell'*asset n.09* è stato fondato dallo scrivente C.T. sulla consistenza catastale dell'*area* di sedime, la summenzionata variazione delle *coerenze* non comporta alcuna significativa variazione del valore venale, già stimato per l'immobile in argomento nella *RdS2*, dalla pag. 15 alla pag.18.

le Conclusioni

Con quanto sopra esposto in questa *relazione tecnica suppletiva* il sottoscritto *C.T. della procedura* ritiene di aver compiutamente risposto al mandato conferitogli relativo agli *asset* trattati (²⁰/20).

Codice Asset	Localizzazione		Tipologia immobiliare dominante	Destinazione d'uso / urbanistica	Superficie commerciale Lorda Totale ragguagliata SLT / Terreno (m2)	Valore venale stimato dalla società proponente (€)	Valore venale del C.T. (€)		
	Comune	Zona OMI					stima per comparazione diretta	stima per capitalizzazione del reddito	Prezzo totale
01	Catania	D1	commerciale	magazzino archivio	3.648,58	1.997.000,00	1.810.100,00	1.953.900,00	1.880.000,00
02	Catania	D1	commerciale	negozio	771,89	594.000,00	554.800,00	608.000,00	580.000,00
03	Catania	D1	produttiva	industriale	3.872,94	573.000,00	798.000,00		950.000,00
				ufficio	534,30		152.000,00		
04	Catania	C4	commerciale	negozio	3.651,50	4.406.000,00	5.585.000,00	5.000.000,00	5.290.000,00
05	Catania	D1	terziaria	ufficio	482,00	872.394,00	160.000,00		618.000,00
				magazzino	443,50		458.000,00		
06	Catania	D1	commerciale	magazzino / deposito	1.087,71	466.400,00	446.800,00	parziale CAP.B: 216.100,00	410.700,00
07	Catania	D1	terziaria	ufficio	11.270,10	13.100.000,00	12.117.500,00	12.872.500,00	12.490.000,00
				autorimessa	1.026,74				
				deposito	539,35				
				laboratorio	376,00				
08	Catania	E5	produttiva	deposito	3.348,40	1.743.294,00	1.300.000,00		1.300.000,00
09	Catania	D1	multidestina- zione	cap. tipico	4.219,60	2.376.650,00	920.000,00		1.040.000,00
				abitazione	334,20		120.000,00		
10	Catania	C4	produttiva	sede antenna		149.441,00		170.000,00	170.000,00
11	Catania	D1	multidestina- zione	area parcheg.	4.790,80	964.226,00		415.000,00	855.000,00
				ufficio	354,60			335.000,00	
				commerciale	321,90		105.000,00		
12	Catania	D1	terreni	varia	39.754,00	506.864,00	1.390.000,00		1.390.000,00
13	Catania	C8	commerciale	negozio		75.878,00	29.500,00	38.000,00	67.500,00
14	Catania	E2	commerciale	magazzino / deposito		119.664,00	84.000,00		84.000,00
15	Catania	D3	residenziale	box		108.680,00	168.000,00		168.000,00
16	Catania	D1	commerciale	negozio	2.341,73	1.723.620,00	1.635.000,00		1.635.000,00
17	Paternò	D1	produttiva	magazzino	3.574,29	814.420,00	754.500,00	805.800,00	780.000,00
18	Catania	D1	produttiva	area parcheg.	2.671,00	=		72.500,00	72.500,00
19	Catania	D1	commerciale	area I.D.C.	3.361,00	=		1.900.000,00	1.900.000,00
20	Catania	D1	terreno	varia	5.361,00	=	115.000,00		115.000,00
						30.591.531,00	Totale		31.795.700,00

TABELLA LG. - i più probabili valori di mercato degli asset del patrimonio immobiliare della S.I.L.A. S.p.A. in liquidazione

Nella superiore TABELLA LG. è riportato il più probabile prezzo di mercato

attuale di ciascuno dei venti (20) *asset immobiliari* stimati.

Dunque, il **valore commerciale complessivo del patrimonio immobiliare della proponente [REDACTED] attestato al 1° semestre (o primavera) dell'anno 2018, ammonta ad € 31.795.700,00** (in lettere euro trentunomilionesettecentonovantacinquemilasettecento/00).

Per le argomentazioni descrittive ed estimative concernenti ciascun asset immobiliare si rimanda ai vari *punti* delle *sezioni* dei *paragrafi* di questa relazione, della relazione di stima dell'asset n.07 "Motorizzazione" nonché della *RdS1* e della *RdS2*.

gli Allegati

Sono *allegati* della presente *relazione* i seguenti documenti, da cui risultano desunte le informazioni principali riguardanti gli immobili stimati, nonché gli elaborati tabellari, grafici e fotografici, che ne costituiscono imprescindibile parte integrante:

ALLEGATO AA0-16 -Verbale delle operazioni peritali suppletive, composto da n°1 pagina manoscritta (pag.16); ALLEGATO AA1/3 -Comunicazione estensione mandato da parte dei Liquidatori giudiziali, giusta pec del 16/4/2018; ALLEGATO AA1/4 -Quadro stima Ass.03-10-11-12, giusta pec del 06/02/2019; ALLEGATO AA1/5 -Comunicazione estensione mandato da parte dei Liquidatori giudiziali, giusta mail del 10-11/6/2019; ALLEGATO AA2-19A -Istanza alla U.T. Urbanistica per l'accesso agli atti, il rilascio certificati di destinazione urbanistica e di agibilità e successive integrazioni; ALLEGATO AA2-19B -Risposta UTC per l'accesso agli atti relativi all'Ass.19; ALLEGATO AA3-19 -Istanza al Comando Provinciale VV.F. di Catania per l'accesso

agli atti prat.n.23950, Ass.19; ALLEGATO AA4 –Consultazione cartacea catastale finalizzato all'esame delle mappe di impianto; ALLEGATO B1-0 - Visure catastale storica T-39-1434, T-9-134; ALLEGATO B1-05+/07+/09+ - Visure catastale storica T-39-766/767, F-39-1543-20_21; ALLEGATO B2-07/20-21 –Planimetrie catastali uu.ii.uu. Ass.07+, acquisite dal C.T.; ALLEGATO B2-19 –Planimetrie catastali uu.ii.uu. Ass.19, acquisite dal C.T.; ALLEGATO B3-07 -Elaborati planimetrici catastali ed elenco subalterni delle uu.ii.uu. dell'Ass.07; ALLEGATO B4-09-20 –Estratti di mappa catastali terreni Ass09-Ass19-20; ALLEGATO B8-19 –Copia del titolo abilitativo Ass.19; ALLEGATO B8-19A –Copia relazione tecnica del progetto autorizzato dal comando Provinciale dei VVF di Catania, per l'Ass.19; ALLEGATO B8-19 –Copia del verbale di collaudo congiunto del 30/4/2014, relativo all'Ass.19; ALLEGATO B9-19 –Copia del certificato di agibilità relativo all'Ass.19; ALLEGATO B10-19/A-B –Copia dei contratti di locazione in corso di esecuzione e di opzione locazione, Ass19; ALLEGATO C1-05 -Pianta variata per computo delle superfici delle uu.ii.uu. e relative entità pertinenziali dell'Ass05; ALLEGATI C2-20 –Estratto di mappa catastale con stato attuale confine NE Ass20/Ass11; ALLEGATI D.05+/19-20 -Elaborati fotografici dei cespiti immobiliari Ass 19-20 e supplemento Ass05 (in totale n°30); ALLEGATO EE –Parcella onorario e spese, con quadri di calcolo e ricevute.

Catania, 16 luglio 2019

il C.T. dott. ing. Paolo Parisi

